

補足説明資料②

第3回公募増資及び取得予定資産の概要



証券コード:3493

アドバンス・ロジスティクス投資法人

ディスクレーム

・本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2022年10月4日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

・本資料は、アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。

・本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値が含まれています。これらの見通し及び試算値は、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、様々なリスク及び不確実性が内在しています。従って、これらの見通し及び試算値は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。本投資法人の実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通し及び試算値とは異なることがあります。

・本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては、異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

・本資料に掲載されている物件写真及びイラストには、2022年10月4日現在の本投資法人の保有資産（2022年10月4日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産（本投資法人が取得することを予定している「アイミッションズパーク市川塩浜」に係る不動産信託受益権をいいます。以下同じです。）の一部の物件写真及び物件のイラストが含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

・本投資法人の事前の承諾なしに本資料で提供している情報の複製・転用等を行うことを禁止します。

・本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

継続的な
外部成長により
資産規模
1,300億円超へ
(取得(予定)価格ベース)

- 伊藤忠グループによるスポンサーサポートのもと、今回の公募増資により資産規模を1,332億円へ拡大
- 当面の資産規模目標2,000億円に向け、着実な成長を図る

都内中心部への
アクセス性に優れた
築浅・高機能
物件の取得

- 首都高速湾岸線沿いかつ外環道に近接した物流好適地に位置する築浅・高機能物件の取得
- 優良テナントとの賃貸借契約締結によるキャッシュ・フローの安定性向上

分配金向上に向けた
継続的な取組

- 上場来、各種施策を実施し、1口当たり分配金の継続的な成長を実現
- 上場来の1口当たり分配金の年平均成長率は5.5%
(1口当たり利益分配金の年平均成長率は4.2%)

伊藤忠グループのパイプラインを活用し、継続的な外部成長を実現

取得予定資産の概要

取得予定価格
21,800百万円

鑑定評価額
23,900百万円

築年数
3.2年

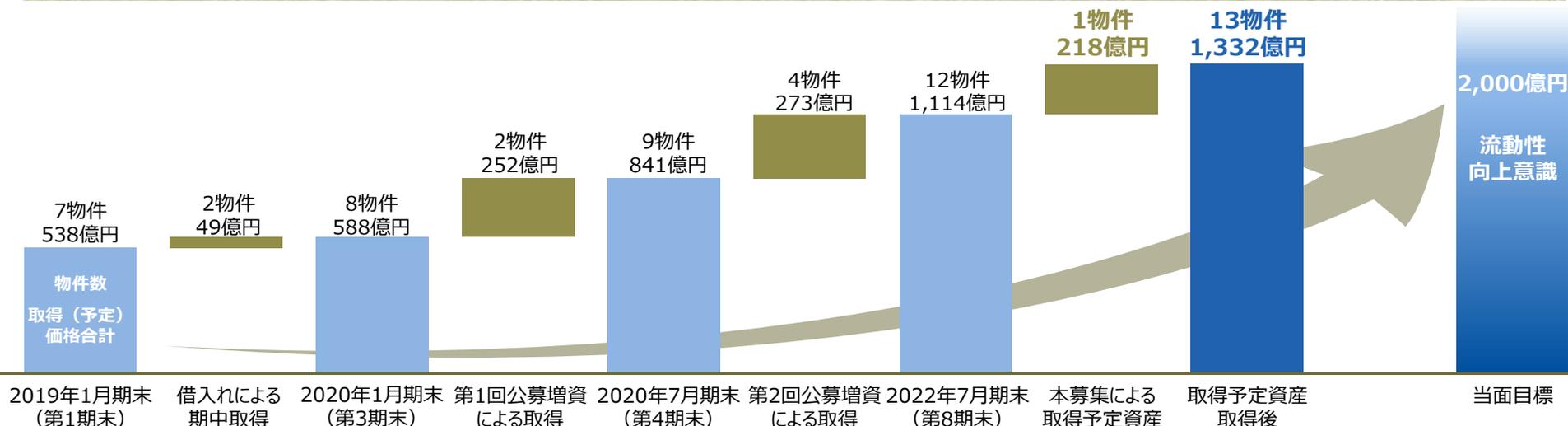
稼働率
100.0%



主要指標の変化

	2022年7月期末 (第8期末)	取得予定資産 アイミッションズパーク 市川塩浜	取得予定資産 取得後
物件数	12物件	1物件	13物件
取得(予定)価格	111,422百万円	21,800百万円	133,222百万円
鑑定評価額	130,505百万円	23,900百万円	154,405百万円
(平均) 鑑定NOI利回り	4.9%	4.0%	4.7%
(平均) 築年数	5.3年	3.2年	4.9年
投資エリア	関東エリア：100.0%	関東エリア	関東エリア：100.0%
1口当たりNAV	143,911円		147,305円
(巡航) (総資産) LTV	41.1%		42.5%

資産規模成長の推移・目標



取得予定資産の概要① – 都内中心部へのアクセス性に優れた物件

アイミッションズパーク市川塩浜

外環道 関東エリア マルチ



ハイライト

外環道に近接した首都高速湾岸線沿いの物流好適地に位置する、都心から広域までカバー可能な築浅・高機能物件

立地

- 首都高速湾岸線「千鳥町IC」から0.2kmの距離に位置し、大量消費地である東京都心へのアクセスに優れる
- 首都高速湾岸線・東京外環自動車道・東関東自動車道のジャンクションである「高谷JCT」まで3.1kmの距離にあり、かつ羽田空港まで約30kmと、都心から広域までカバーできる物流好適地
- JR京葉線「市川塩浜駅」から700m(徒歩9分)と通勤利便性が高く、雇用確保に優位
- 工業専用地域に位置し、24時間365日操業可能

建物特性

- 全館LED照明、CO2フリー電力の導入等、環境に配慮
- 効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様
- 各階に従業員用の休憩室が設置される等、就労環境に配慮

有効天井高	5.5m
柱間隔	11.35m×10.70m
床荷重	1.5t / m ²
所在地	千葉県市川市
取得予定時期	2022年10月 2023年4月
取得予定価格	21,800百万円
鑑定評価額	23,900百万円
鑑定NOI	4.0%
利回り	
建築時期	2019年8月
延床面積	57,724.00m ²
賃貸可能面積	54,311.99m ²
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板がき 4階建
テナント数	2

物流施設が集積する首都圏湾岸エリアで、駅近かつIC至近の利便性が高い立地



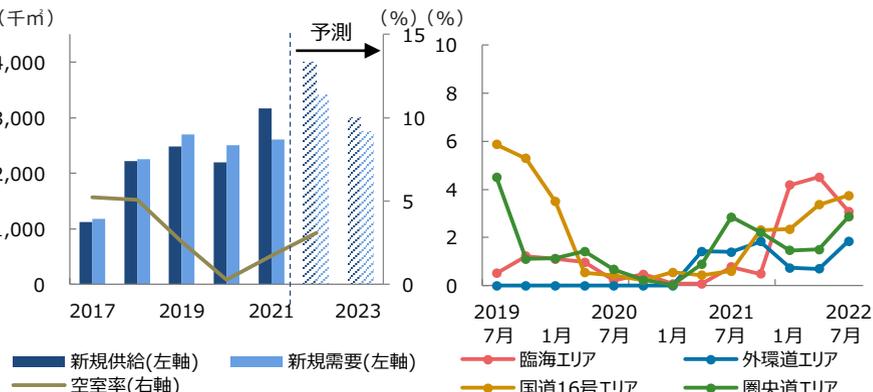
本物件が位置する外環道エリアは、関東エリアの中でも特に需給環境が良好

関東エリアにおける空室率と需給バランス



出所：株式会社一五不動産情報サービス
空室率は、2022年は7月末時点、その他は各年10月末時点

東京圏のエリア別空室率



出所：株式会社一五不動産情報サービス

取得予定資産の概要② – 優良テナント・高機能・高環境性能・高効率性を備えた優良物件

首都圏湾岸エリアでは希少な高機能物流施設

- 地上4階建の延床面積57,724.00㎡の先進型物流施設
- 柱スパン11.35m×10.70mと十分なスペースを確保
- 荷物用エレベーター及び垂直搬送機を1～2階で各4基、3～4階で各4基設置し、高い上下搬送能力を有する



柱・天井



荷物用EV・垂直搬送機

大手ECの荷物を取り扱う物流事業者を中心としたテナント構成

- 3階、4階のテナントは、日本郵便株式会社と楽天グループ株式会社が2021年7月1日に設立した「JP楽天ロジスティクス株式会社」
- 主に大手EC（楽天市場）の荷物を取り扱う

JP楽天ロジスティクス
株主（資本構成）

日本郵便株式会社	(50.1%)
楽天グループ株式会社	(49.9%)

(2021年7月1日時点)

環境に配慮した施設設計

- 全館LED照明を採用
- 伊藤忠商事の出資先であるVPP Japan社の提供する太陽光パネルを施設屋根に設置。CO2フリー電力で施設内電力を賄う
- 各階に事務所、打合せ室、休憩室、従業員用トイレが設置され、就労環境に配慮



LED照明



太陽光パネル

効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様

- 3階へ直接大型車両が乗り入れ可能なスロープを設け、上下搬送による時間的ロスを抑制
- 1階、3階のトラックバスには、大型トラック計44台が同時に接車可能



スロープ



トラックバス

取得予定資産取得後のポートフォリオ

優良物件の取得によりポートフォリオの長期安定性がさらに向上

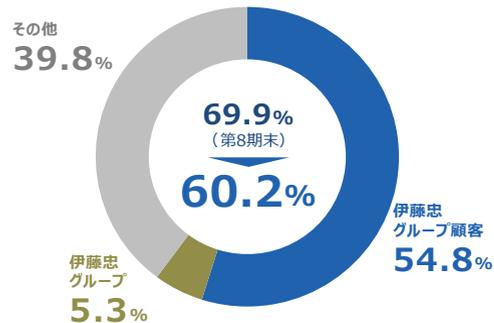
取得予定資産取得後のポートフォリオにおける各指標

強固なスポンサーサポート

スポンサー開発物件
(取得(予定)価格ベース)

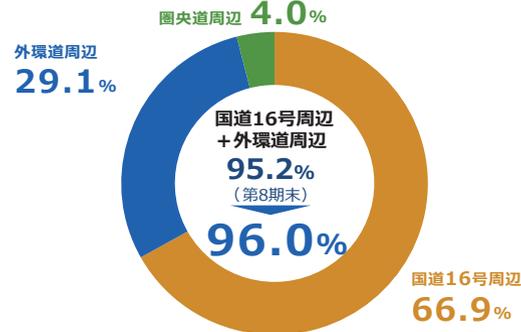


伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント
(年間賃料ベース)

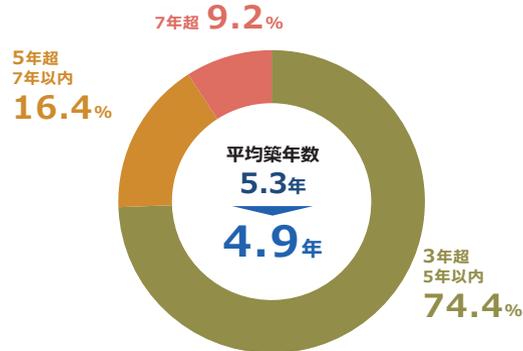


好立地・築浅

投資エリア (関東エリア: 100.0%)
(取得(予定)価格ベース)

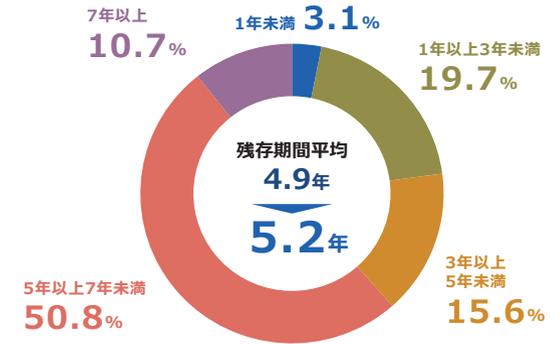


築年数
(取得(予定)価格ベース)

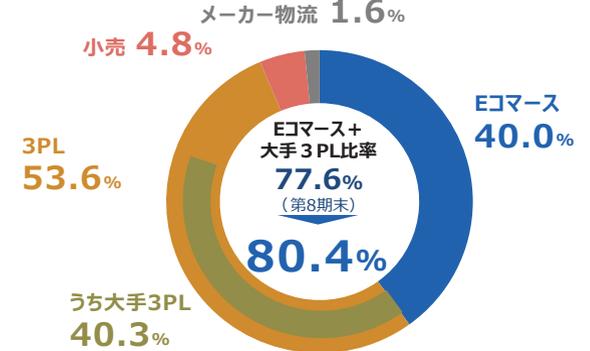


優良テナントとの長期契約

賃貸借契約残存期間
(年間賃料ベース)

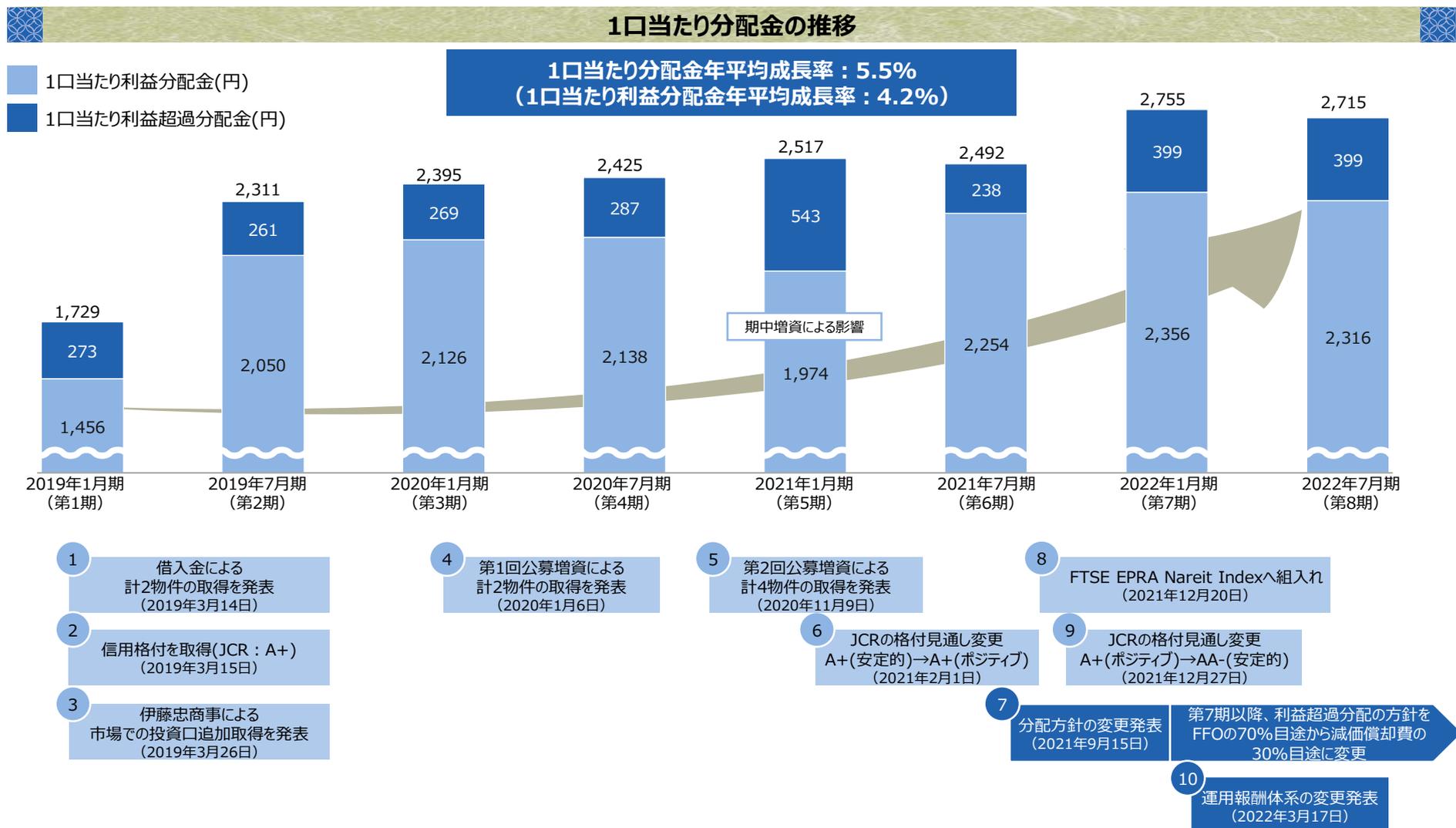


テナント企業の業種
(年間賃料ベース)



1口当たり分配金の推移

上場来、物件取得による外部成長効果のみならず、各種施策を実施することによって1口当たり分配金の継続的な成長を実現



長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築

第2回グリーンbond発行、50億円のリファイナンス実行。レンダースタンスに変更なく安定した財務運営を継続。調達余力に配慮しつつ、負債の長期化、固定化を推進

財務ハイライト（取得予定資産取得後）

有利子負債残高

581億円

巡航（総資産）LTV

42.5%

LTVを45%まで引き上げた
場合の取得余力

62億円

固定金利比率

94.5%

長期負債比率

98.8%

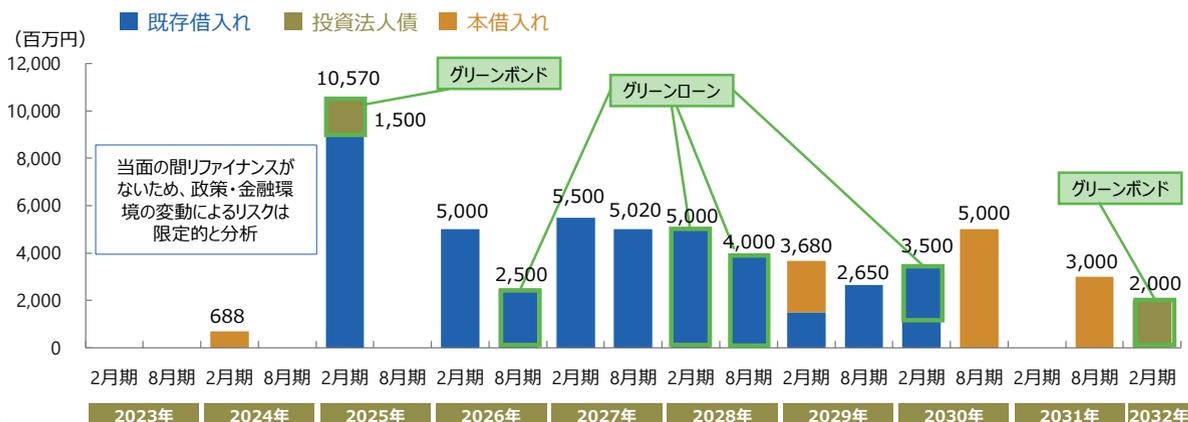
長期発行体格付
日本格付研究所（JCR）

AA-（安定的）

本借入れの概要（予定）

借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率	借入実行 予定日	返済 予定日	返済 方法	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	170	基準金利+ 0.150%	2022年 10月19日	2023年 5月31日	期限一括 返済	取得予定資産の 取得資金及び 当該取得に 関連する費用	無担保 無保証
	1,200			2023年 9月29日			
株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	2,180	基準金利+ 0.290%	2022年 10月19日	2028年 9月29日	期限一括 返済	取得予定資産の 取得資金及び 当該取得に 関連する費用	無担保 無保証
	2,800			2030年 4月30日			
	2,200			2030年 3月29日			
	3,000			2031年 3月31日			
合計	11,550						

返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）



- ✓ 2022年2月 第2回投資法人債(グリーンbond)20億円を起債、グリーンローンの一部を期限前弁済
- ✓ 2022年8月 一部期限前弁済し、50億円をグリーンローンにてリファイナンス
レンダースタンスに変更なく着実に実行
長期・固定化を推進し財務安定性を向上
- ✓ 将来の返済期限の分散を意識し、コミットメントライン導入も継続検討

優良物件への厳選投資により、ポートフォリオの質の更なる向上を目指す

ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正利回りにて取得を検討

長期安定的なキャッシュ・フローを見込めるテナント構成（長期賃貸借契約）、好立地物件を中心としたポートフォリオ構築を目指す

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続

伊藤忠グループ保有・開発中物件 7物件 / 延床面積 約253,864m²



※赤枠は、第8期(2022年7月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件

第三者物件の取得に向けた取組

① 資産運用会社の合併による組織の増強

- 資産運用会社の合併による物件情報収集力の増強
- 物件取得担当組織の強化（人員増員）
- 情報リソースの拡大及び継続的なネットワーク強化

③ グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出

- 企業の保有資産・業績・財務状況の情報収集及び分析を実施
- 伊藤忠グループや金融機関等のリソースを活用し、候補物件の探索
- 2021年12月の伊藤忠商事と西松建設株式会社の資本業務提携による情報リソースの拡大

② 伊藤忠グループ保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし

- 伊藤忠商事/建設・不動産部門の専門チームによる他事業部署の横断的ヒアリング
- グループ内の不動産ニーズを定期的に把握・フォロー

④ ブリッジスキームやスポンサーのウェアハウジング機能

- 資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドやスポンサーのウェアハウジング機能を活用し、多様な取得手法により、機動的かつ柔軟な物件取得戦略を推進

スポンサーとの拡張的協働関係と資産運用会社合併による効果

従前からのスポンサーとの「拡張的協働関係」に加え、資産運用会社の合併による「運用体制変更効果」により、更なる投資主価値の向上に向けた成長戦略の基盤を強化

スポンサーとの拡張的協働関係

1. 伊藤忠グループのプラットフォームを活用した継続的な成長の実現
2. 総合社社の幅広いネットワーク・グループ力を活用した案件発掘と付加価値提供
3. 拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築



拡張的協働関係



伊藤忠商事・伊藤忠都市開発

保有・運用

開発・リーシング・管理

不動産・物流
プラットフォーム

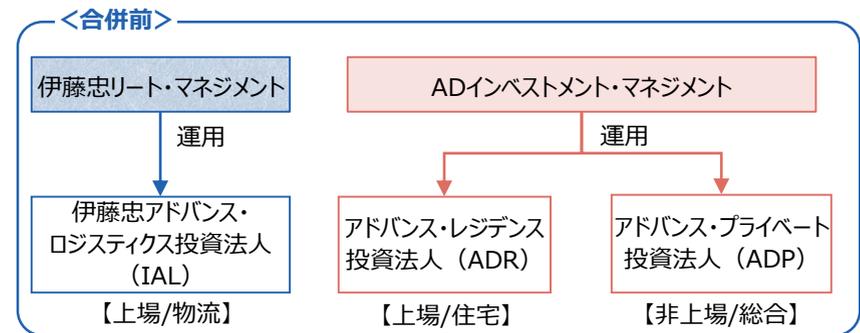
商社・商流
プラットフォーム

- ① 2004年度から**18年間**で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシングカ
- ② **物流事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験の横展開**

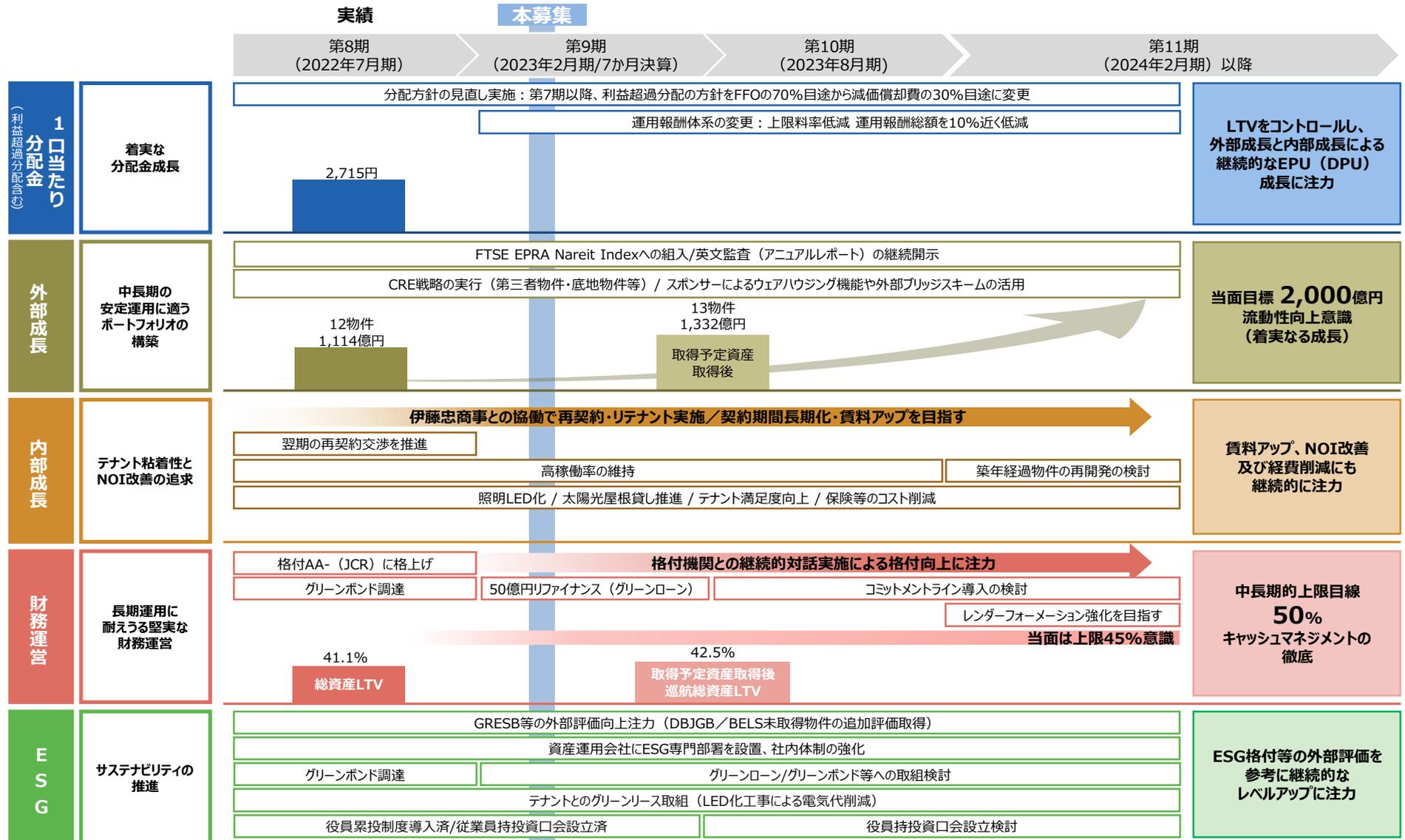
- ① **10万社**に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② **商流の川上から川下までをカバー**する幅広い事業領域
- ③ **生活消費関連ビジネス**における高いプレゼンス

資産運用会社合併の概要及び狙い・効果

1. 物件情報入手機会・取得機会の拡大
2. 運用ノウハウの共有・高度化、運用体制の合理化
3. 人材の育成・採用力の強化



着実な施策の積み上げにより、投資主価値向上に資する長期安定運用を目指す



内部成長戦略／伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュ・フローの確保

伊藤忠グループのネットワークにより、顧客の拠点戦略やニーズをタイムリーに捉え、優良テナントへの長期の一棟貸しを複数実現し、長期安定的な収益を確保

収益拡大策の確実な実行

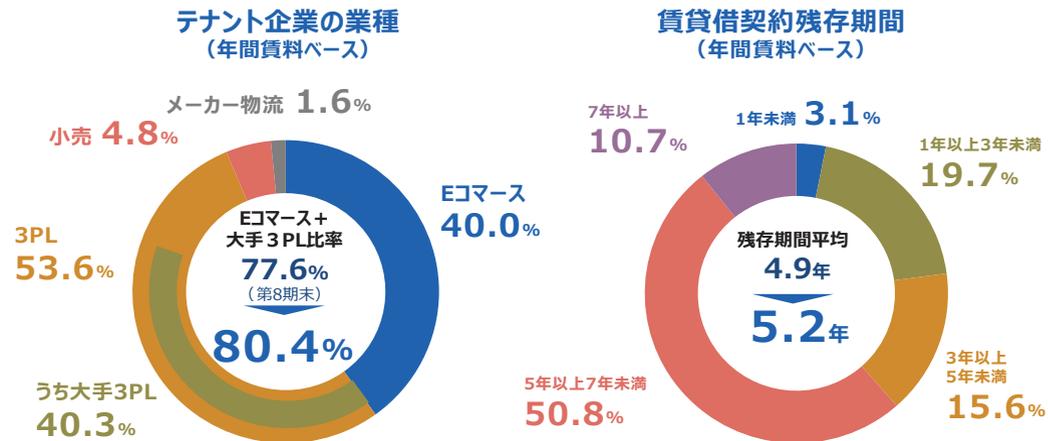
- ✓ **2022年9月契約満了予定のテナント企業との契約締結**
 - IMP厚木のテナント企業と契約締結
 - ダウンタイム、フリーレントなしで賃料増額、一部契約については、期間長期化
- ✓ **2023年11月契約満了予定のテナント企業との再契約交渉開始**
 - IMP守谷のテナント企業2社と、再契約に向けて交渉中
- ✓ **コストの削減取組**
 - 企業包括保険の保険料見直しによるコスト削減を実現
- ✓ **新たな屋根貸し**
 - IMP印西2にて新たに太陽光屋根貸しを開始予定（2023年2月）

空床の有効活用

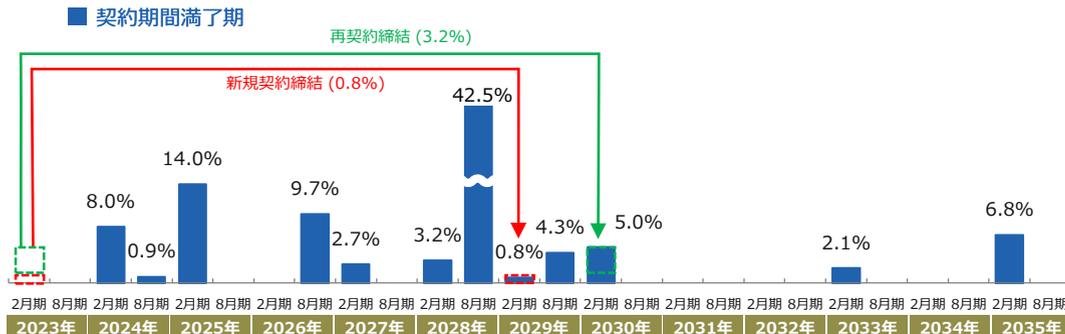
- ✓ **唯一の空床の有効活用を実施**
 - 唯一の空き区画であるIMP野田の事務所区画を防災備蓄倉庫として活用。災害時にテナント企業等へ提供予定

テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約

(取得予定資産取得後)



取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)



上場来稼働率99.9%以上を維持し、安定したキャッシュ・フローを確保

本投資法人の特徴及び基本戦略 – ESGの取組 –

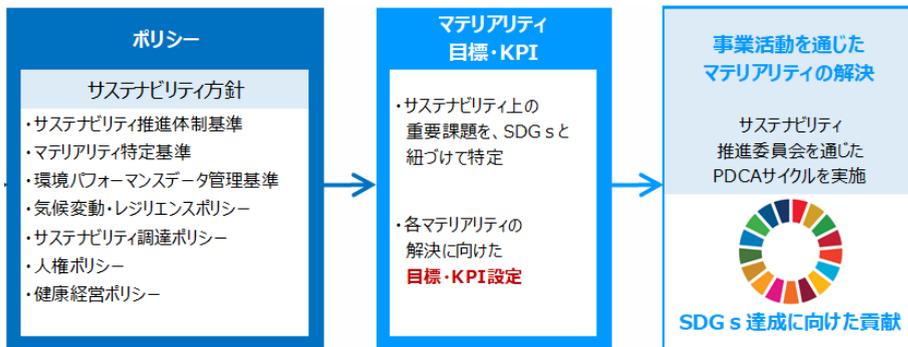
スポンサーグループとともに、ESGに対する強いコミットメントを表明



資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針

1. 法令の順守と組織体制の整備
2. 脱炭素社会の実現に向けた取組
3. 省資源・廃棄物の削減
4. 従業員の啓発
5. 地域社会への貢献
6. 分かりやすい情報開示

資産運用会社における組織的・体系的な推進実施



伊藤忠グループのコミットメント

三方よし資本主義

持続可能な社会を目指し、全てのステークホルダーに貢献する資本主義、すなわち「三方よし資本主義」を標榜し、本業を通じて、生活基盤の維持・環境改善等、「持続可能な開発目標(SDGs)」達成に貢献していく方針

国連グローバル・コンパクト

WE SUPPORT



伊藤忠商事が
2009年4月に参加

TCFD

(気候関連財務情報開示タスクフォース)



伊藤忠商事が
2019年5月にTCFD
提言への賛同を表明

建設・不動産分野における取組

特に人々の生活に密着した「不動産」を扱う事業としては、近年甚大化する災害等から人命・生活基盤を守るべく、住人や利用者の安心・安全を事業推進の基軸としてものづくりに取り組んでいく方針

<事例>



備蓄倉庫

テナント企業向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP野田、IMP厚木2に設置



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置

※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件

マテリアリティ、目標及びKPIの設定 – ESGの取組 –

本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティの重要課題としてマテリアリティを特定。これに係る目標およびKPIを定め、中長期的成長の実現を図る

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄（2020年度比） ・エネルギー消費量10%（原単位）削減 ・CO2排出量（GHG） SCOPE1-3：10%（原単位）削減 SCOPE3：対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量：原単位で増加させない ・廃棄物：原単位で増加させない	   	・目標と実績の管理・開示 ・LED照明導入、省エネ設備導入 ・再生可能エネルギーの導入推進
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 90%以上（延床面積ベース）	 	・グリーンビルディング認証、BELSの取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な研修等及びモニタリング実施 ・新規契約テナントを対象とし、グリーンリース条項の入った契約締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施	   	・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、防災備品の拡充 ・全テナントにサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティに係る啓蒙実施 ・保有物件における防災訓練、人命救助訓練実施 ・新規アメンティサービスの推進	  	・定期的なテナント満足度調査の実施 ・グリーンリース条項の入った契約締結 ・サステナビリティに関する啓蒙活動実施
		-	②地域社会への貢献	・市町村との災害時における協定締結の推進 ・マルチ物件へのAED設備設置 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域雇用促進のためのイベント等の実施検討	 	・自治体と連携した災害時の住民の避難所・物資保管場所の提供
		顧客本位の業務 運営に関する基本方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	 	・左記同様
		人権ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・平均勤続年数：5年以上 ・従業員に占める女性比率：30%以上 ・女性管理職比率：15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励や資格 取得支援の実施	  	・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
		健康経営ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率：70%以上 ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合：50%以上 ・労働災害発生率：ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応	 	・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	-	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施（地震・水災等） ・TCFDへの対応（気候変動リスク/機会の評価算定） ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

ESGの取組 (E) 環境への取組 ①

気候変動への取組、脱炭素社会実現に向けた貢献を目指し、様々な施策を着実に実行 ESGの専門部署を新設し、組織体制も強化

気候変動リスクへの対応

資産運用会社



- ・ 資産運用会社がTCFD提言への賛同表明
- ・ 気候変動のリスク・機会を抽出及び戦略の立案

脱炭素社会に向けた長期目標の設定

本投資法人

より長期的取組を意識した目標を新たに設定し、各種施策を推進

項目	長期目標 2030年迄 (2020年度比)
エネルギー使用量	原単位10%削減
CO2排出量	原単位10%削減
水使用量	現状維持
廃棄物量	現状維持

環境データの継続した取得

本投資法人

テナント企業の協力を得て、高い環境データ取得カバー率を実現し、環境対策を推進

項目 (面積ベース)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%	96%
廃棄物量	44%	80%	89%	100%

目論見書の完全電子化対応

本投資法人



- ・ 環境負荷を鑑み目論見書の紙印刷を廃止し、紙やインク等の削減を図る

GRESB「Green Star」「4スター」の獲得

本投資法人



環境に対する各種取組を積極的に実践してきたことがGRESBより高く評価され、「Green Star」を取得
5段階で評価される「GRESBレーティング」(最上位は5スター)においては、「4スター」の評価

	2018	2019	2020	2021
(9月上場)		★★★	★★★★	★★★★
		3スター	4スター	4スター

評価向上に向けた施策を積極推進



本投資法人

雨水貯水タンクを設置し、植栽への水やりや外構の水撒きなどへ雨水を再利用



本投資法人

自動散水栓にサブメーターを設置し、より詳細の水使用量を把握し、節水施策につなげる

グリーンファイナンスの積極推進

本投資法人

- ・ グリーンファイナンスフレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得
- ・ 2022年2月に、2回目のグリーンボンドを発行
- ・ 2022年8月に、50億円のグリーンローンにてリファイナンス実行

ESGの取組 (E) 環境への取組 ②

外部環境認証の積極的な取得

本投資法人

- 環境認証・省エネ認証の取得割合を90%以上維持する目標を設定
- 今後も、順次未取得物件の認証取得を推進



DBJ Green Building

BELS

物件名	延床面積 (m ²)	DBJ評価 (★~★★★★★)	BELS評価 (★~★★★★★)
アイミッションズパーク厚木	19,297.60	取得検討中	取得検討中
アイミッションズパーク柏	31,976.44	★★★ 2021	取得検討中
アイミッションズパーク野田	62,750.90	★★★ 2021	取得検討中
アイミッションズパーク守谷	18,680.16	★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク三郷	22,506.53	★★★★ 2021	★★★★ 2019
アイミッションズパーク千葉北	9,841.24	取得検討中	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク印西	110,022.51	★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク守谷2	6,779.95	-	-
アイミッションズパーク柏2	117,435.21	★★★★ 2020	★★★★★ 2020
アイミッションズパーク印西2	26,938.75	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク東京足立	27,872.43	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク三芳	10,300.66	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
合計 (m ²)	464,402.38	428,483.59	343,597.49
取得割合 (延床面積ベース)		92.3%	74.0%

省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

本投資法人

スポンサーグループ

CO2フリー電力の積極導入

- IMP市川塩浜では、伊藤忠商事の出資先であるVPPJapan社提供の太陽光パネルからの電力に加え、伊藤忠商事から再生可能エネルギーを購入し、CO2フリー電力で施設内電力を全て賄う
- 今後の伊藤忠商事の開発物件には、伊藤忠商事が提供するCO2フリーの電力を積極導入



リニューアブル・ディーゼルの提案

- 伊藤忠商事及び伊藤忠エネクスが展開するリニューアブル燃料を、従来の軽油の代替としてテナント企業へ紹介
- グループとして、物流事業のCO2排出量削減に取り組む

本投資法人の保有資産における取組事例

<水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面台配置

<CO2排出量 削減>



物流総合効率化法に基づき
テナント協働でCO2削減を推進

<電気使用量 削減>



LED照明の導入

<グリーンリース契約の締結>



グリーンリース契約
に基づくLED化改修

<緑化推進>



緑化駐車場の設置

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

ESGの取組 (S) 社会貢献

非常時における物流機能の維持

スポンサーグループ 本投資法人



備蓄倉庫

テナント企業向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP野田(空事務所区画)、IMP厚木2に設置



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置
※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件

調達先とのESG取組

資産運用会社

- PM等の主要取引先に対し、サステナビリティガイドを配布
- 年1回、サステナビリティ取組状況のモニタリングを実施

テナント企業との連携

本投資法人 資産運用会社

テナント企業の満足度調査実施

- 2020年より開始。設備面に加えて、運営に対する意識調査等へ拡大取組中
- 2021年度は、より公平かつ率直な意見収集のために、外部調査機関による調査を実施
- テナントの現状の施設の使い方を理解し、設備改善・施設運営に活かす

事例：従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保

ESG関連条項の賃貸借契約への明記（グリーンリース条項）

- 賃貸借契約の雛形を修正
- 環境データの管理・共有等、テナントと協力したESG体制を強化

地域社会との共存

本投資法人 資産運用会社

<IMP野田にて野田市と災害時における物流施設利用についての協定締結>



- 2022年5月に千葉県野田市と「災害時における避難者及び支援物資の受入に関する協定」を締結
- 災害発生時にIMP野田を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供

<教育への支援>



伊藤忠記念財団

青少年の健全育成を目的とした「子ども文庫助成事業」「電子図書普及事業」への寄付

<地域の清掃活動への参加>



本資産運用会社のオフィス周辺における清掃活動を定期的に実施（2021年11月10日）

<ハンディキャップを持つ方への支援>



伊藤忠ユニダス

障害等のハンディキャップを持つ方が働く場である当該企業を活用

<その他資産運用会社による活動>

■ 献血活動への参加

伊藤忠商事が開催する献血イベントに資産運用会社の社員も積極的に参加

■ エコキャップ運動

ペットボトルのキャップを回収し、「世界の子どもにワクチンを」に寄付

■ 合併に伴う整理文具をNGO団体へ寄付

文具の寄付を通じてNPO法人などの活動を支援

ESGの取組 (G) ガバナンス

運用報酬体系

- 投資主利益との連動性を意識した報酬体系
- 資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させる（第9期より適用）

運用報酬 I	総資産額×0.1%（上限） ⇒（第9期から）0.05%（上限）
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005%（上限） ⇒（第9期から）0.004%（上限）
取得報酬	利害関係者：取得価格×0.5%（上限） 非利害関係者：取得価格×1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限） （ただし、譲渡損発生の場合0%）
合併報酬	継承資産の評価額×1.0%（上限）

ESGレポートの発行



- 本投資法人の取組を投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様にも、更に広く、深く、ご理解いただくことを目的として、2022年6月にESGレポートを発行

セიმボート出資

- IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資を継続



（2019年7月期末時点）（2021年1月期末時点）

資産運用会社役員と投資主の利益一致を促進

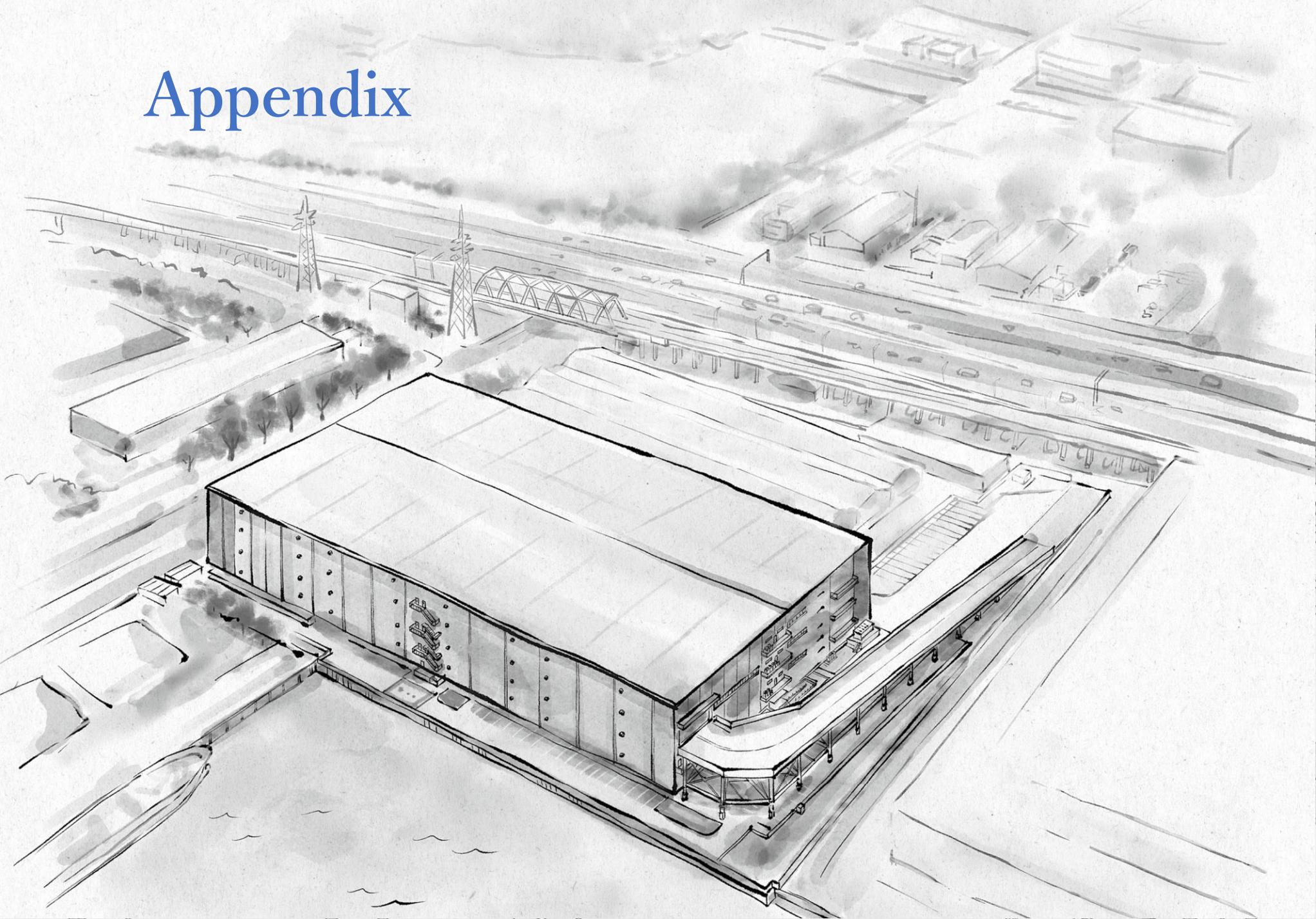
- 常勤取締役による「累積投資制度」活用開始
- 従業員向け「持投資口制度」導入済み

投資主と、資産運用会社の役員との利益一致を促進

コンプライアンスルールの拡充

- 金融庁等が求めるグローバルなマネーロンダリング及びテロ資金供与対策（全社統制・業務プロセス統制）について、金融庁ガイドラインとのギャップ分析、規程・マニュアルを策定する等管理体制の整備を図る
- マネーロンダリング及びテロ資金供与対策についての社内研修を実施済。社内の更なる理解浸透を図る

Appendix



第8期（2022年7月期）実績（2022年9月14日発表）

運用管理費の削減等により予想より増配で着地

1口当たり分配金

第8期（2022年7月期）実績 **2,715 円**
 予想比 +26円（+1.0%）

第7期
 （2022年1月期）

1口当たりFFO

第8期（2022年7月期）実績 **3,648 円**
 予想比 +26円（+0.7%）

第8期
 （2022年7月期）

（単位：百万円）

	実績	予想 (2022/3/16発表) (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	3,178	3,173	3,182	+8
営業利益	1,550	1,511	1,525	+13
経常利益	1,414	1,375	1,390	+15
当期純利益	1,413	1,374	1,389	+15
1口当たり分配金	2,755円	2,689円	2,715円	+26円
うち1口当たり利益分配金	2,356円	2,290円	2,316円	+26円
うち1口当たり利益超過分配金	399円	399円	399円	-
FFO	2,213	2,173	2,189	+15
FFOペイアウトレシオ	74.7%	74.2%	74.4%	+0.1ポイント
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	30.0%	30.0%	30.0%	0.0ポイント
1口当たりFFO	3,688円	3,621円	3,648円	+26円
AFFO	2,112	2,155	2,179	+24
AFFOペイアウトレシオ	74.7%	74.9%	74.8%	△0.1ポイント
1口当たりAFFO	3,685円	3,591円	3,631円	+40円
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-

差異の主な内訳

（2022/3/17発表予想 対 実績）

【営業収益】

水光熱費収入増 +8

【営業利益】

水光熱費増 △8

修繕費減 +6

資産運用報酬増 △4

その他費用減 +11

資産運用会社の合併

- 物件情報入手機会・取得機会の拡大
- 運用ノウハウの共有・高度化、運用体制の合理化
- 人材の育成・採用力の強化

資産運用報酬体系の見直し

- 資産規模拡大・合併効果を投資主価値の向上に繋げる

分配方針の見直し

- 財務の安定性を毀損しないキャッシュマネジメントを継続しつつ、投資主への還元を強化

これまで分配金向上に向けて継続的に取組を実施
今後も投資主価値向上に資する施策を継続的に検討

資産運用会社の合併（2022年6月1日付）

合併を経て1つの資産運用会社が複数ファンドを運用する運用体制に変更。合併効果を着実に実現し、事業基盤の強化を通じて従前以上に強固なスポンサーとの拡張的協働関係を構築

資産運用会社合併の具体的な効果

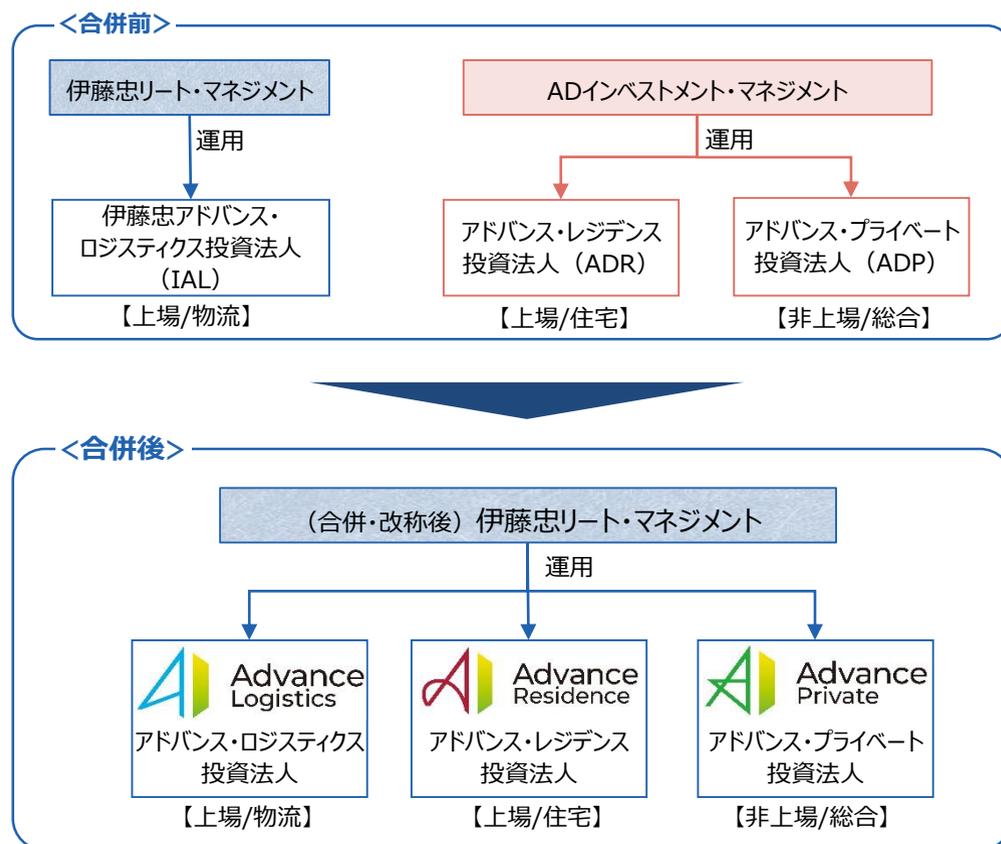
1. 物件情報収集能力の強化
2. バックオフィス機能の統合による運用体制の強化
3. エンジニアリング部隊の機能活用（一級建築士事務所登録）
4. ESG専門部署を設立し、取組強化
5. 人材の育成

資産取得の検討順位

- ・ 上場REIT優先の原則

名称	第1順位	第2順位
物流施設	 Advance Logistics ADL	 Advance Private ADP
賃貸住宅	 Advance Residence ADR	 Advance Private ADP
その他	 Advance Private ADP	-

資産運用会社合併の概要



資産運用報酬体系の変更（上限料率の低減）及び分配方針の見直し

資産規模拡大・合併効果を投資主価値向上に繋げるべく、資産運用報酬体系を変更
また、保守的なキャッシュマネジメントを継続しつつ、分配方針の見直しにより投資主還元を強化

資産運用報酬体系の変更の概要

	現在の報酬体系		変更後の報酬体系
運用報酬I	総資産額× 0.1% （上限）	上限料率 を半減	運用報酬I
			総資産額× 0.05% （上限）
運用報酬II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）	上限料率 変更なし	運用報酬II
			賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬III	税引前当期純利益×調整後EPU × 0.005% （上限）	上限料率 を低減	運用報酬III
			税引前当期純利益×調整後EPU × 0.004% （上限）

運用報酬総額で10%近くの低減を見込む

※ 第9期(2022年8月1日から2023年2月28日まで) より変更料率適用開始

分配方針見直しの概要

変更前

FFOの70%を目途に分配



変更後
(第7期以降)

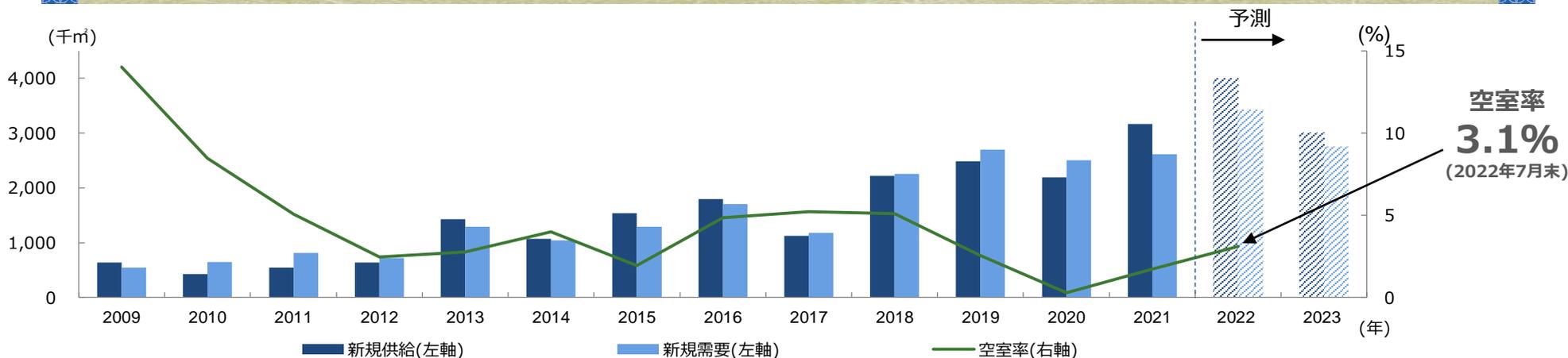
「当期利益」+「減価償却費の30%」を目途に分配

マーケット概要① 物流施設の需給バランス

コロナ禍においても堅調な需要は持続する一方で、供給増加により空室率は緩やかに上昇基調

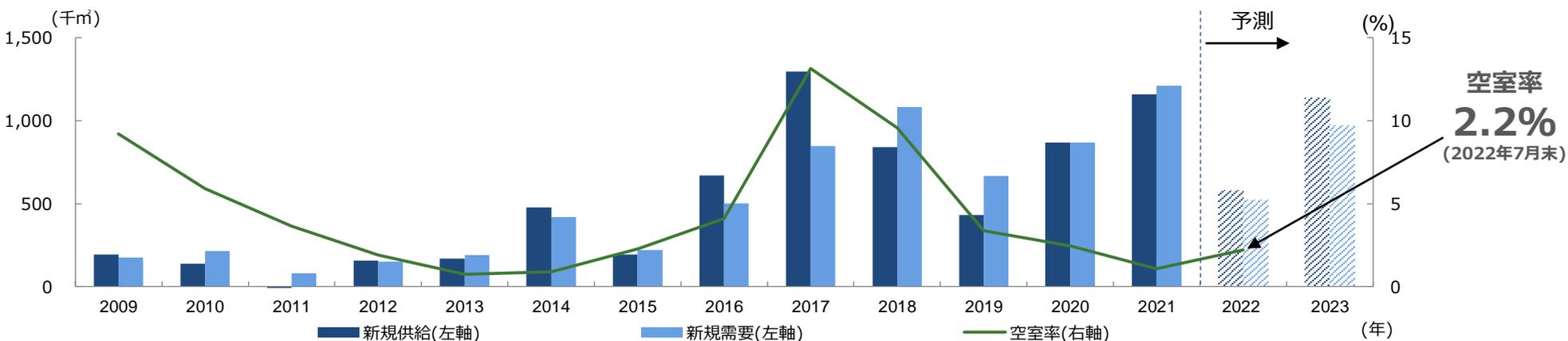
■ 関東エリアは足元の需給共に旺盛なものの、今後は供給の更なる増加を受け、空室率は上昇基調となる見込み

関東エリアにおける空室率と需給バランス



■ 関西エリアの需給バランスは逼迫から均衡へと局面が移行。空室率は3四半期連続で上昇中

関西エリアにおける空室率と需給バランス

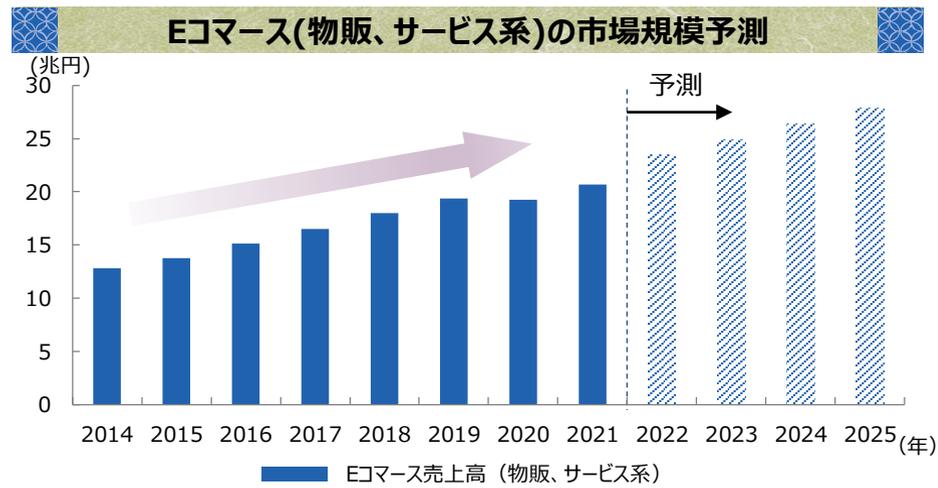
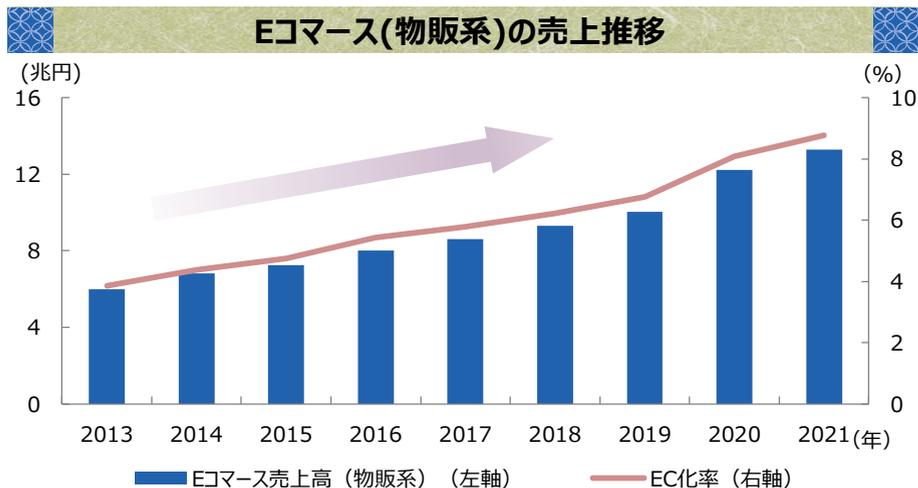


出所：株式会社一五不動産情報サービス 空室率は、2022年は7月末時点、その他は各年10月末時点

マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

Eコマース及び3PL市場の拡大が物流不動産市場を後押し

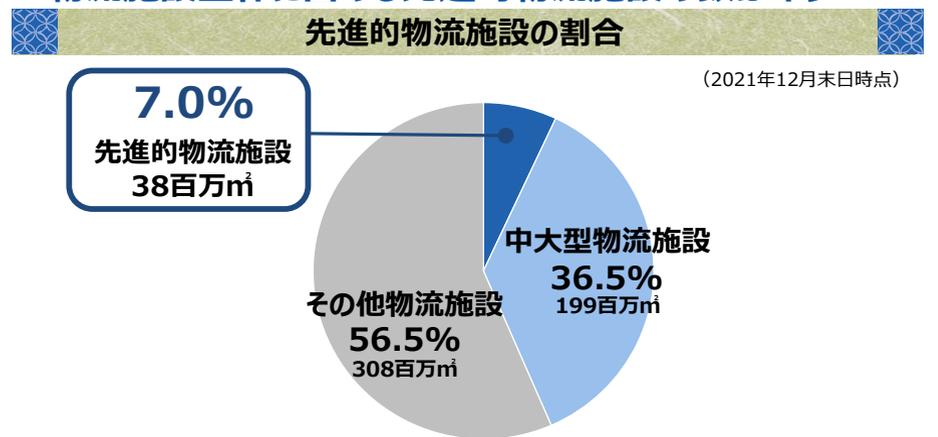
■ コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及が加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長する見通し



■ 3PL市場の拡大も先進的物流施設の需要を後押し



■ 物流施設全体に占める先進的物流施設の数は希少



出所：建築着工統計(国土交通省)、固定資産の価格等の概要調書(総務省)を基に株式会社一五不動産情報サービスにて作成

優良物件の組み入れにより、さらに強固なポートフォリオへ

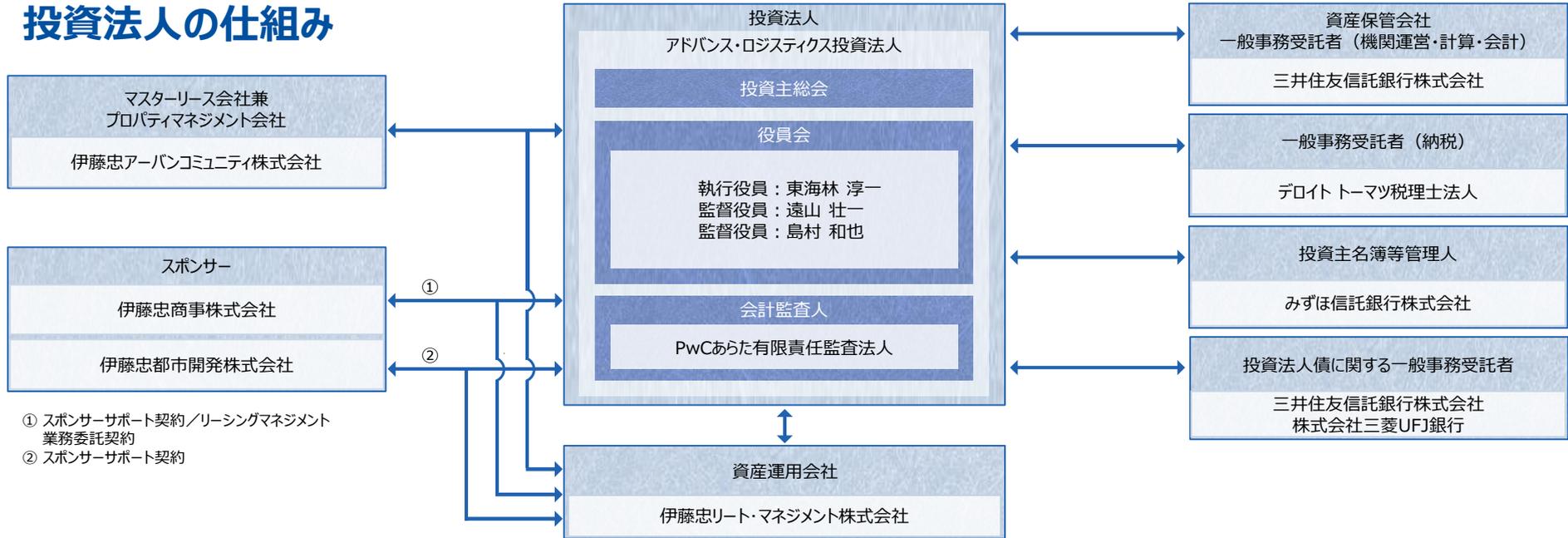
長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

(取得予定資産取得後)

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	直接還元 利回り (%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	PML値 (%)
取得済 資産	L-1	IMP厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,124	6,480	1,355	5.0	4.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	10.1	100.0	A棟: 8.9 B棟: 8.2
	L-2	IMP柏	千葉県柏市	6,140	5,831	7,320	1,488	5.1	4.2	31,976.44	7.6	100.0	5.4
	L-3	IMP野田	千葉県野田市	12,600	11,954	15,100	3,145	4.9	4.0	62,750.90	6.7	99.5	1.8
	L-4	IMP守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	2,995	3,840	844	5.3	4.3	18,680.16	5.5	100.0	5.4
	L-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,838	7,460	1,621	5.0	4.0	22,506.53	5.2	100.0	4.4
	L-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,498	3,110	611	5.3	4.3	9,841.24	4.8	100.0	4.9
	L-7	IMP印西	千葉県印西市	27,810	26,268	32,600	6,331	5.1	4.2	110,022.51	4.6	100.0	1.5
	L-8	IMP守谷2	茨城県つくばみらい市	750	736	935	198	6.7	4.5	6,779.95	27.8	100.0	7.3
	L-9	IMP柏2	千葉県柏市	28,320	27,663	33,000	5,336	4.7	3.9	117,435.21	4.1	100.0	2.9
	L-10	IMP印西2	千葉県印西市	5,367	5,289	6,090	800	5.0	4.3	26,938.75	3.6	100.0	2.7
	L-11	IMP東京足立	東京都足立区	10,915	10,910	11,900	989	4.2	3.8	27,872.43	4.4	100.0	5.0
	L-12	IMP三芳	埼玉県入間郡三芳町	2,320	2,309	2,670	360	5.0	4.2	10,300.66	3.0	100.0	5.6
取得予定 資産	L-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	21,800	-	23,900	2,100	4.0	3.6	57,724.00	3.2	100.0	3.4
合計/平均				133,222	107,420	154,405	25,184	4.7	4.1	522,126.38	4.9	99.9	2.6

投資法人並びに資産運用会社について

投資法人の仕組み

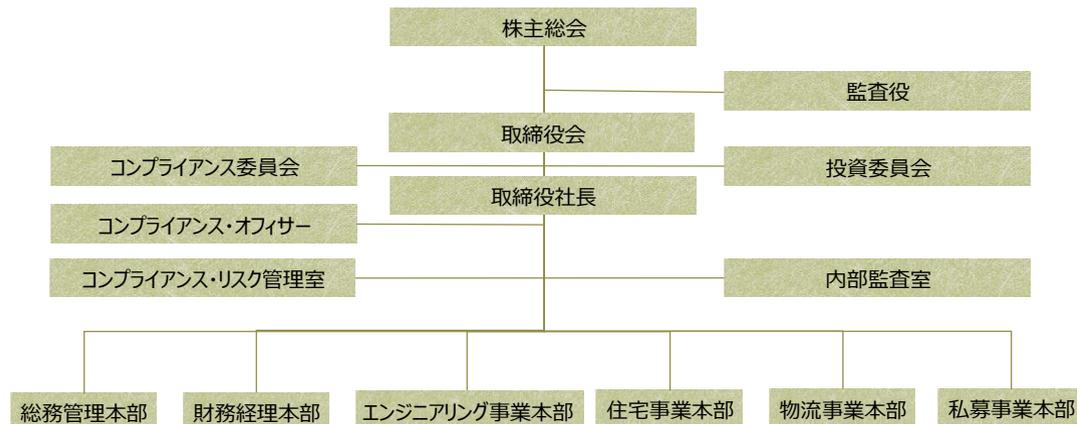


- ① スポンサーサポート契約／リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

資産運用会社の概要

(2022年7月末日時点)

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 ※2022年6月の合併によりAD・インベストマネジメント株式会社が商号変更
設立年月日	2005年2月2日
資本金	3億円
株主構成	伊藤忠商事株式会社 80% 伊藤忠都市開発株式会社 20%
主たる事業内容	投資運用業
登録・認可等	金融商品取引業登録：関東財務局長（金商）第309号 宅地建物取引業免許：東京都知事（4）第84325号 取引一任代理等認可：国土交通大臣認可第37号 一級建築士事務所：東京都知事登録第58856号
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会



本資料において、特に記載のない限り、金額及び面積については表示単位未満を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

2ページ

- 注1：「取得価格」とは、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金をいい、「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得（予定）価格」といいます。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。
- 注2：「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社186社及び持分法適用関連会社84社（2022年6月30日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。
- 注3：「当面の資産規模目標」は、あくまでも2022年10月4日現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。以下、「当面目標」についても同じです。
- 注4：「1口当たり分配金の年平均成長率」は、2019年7月期(第2期)以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり分配金の割合（成長率）を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。
- 注5：「1口当たり利益分配金の年平均成長率」は、2019年7月期（第2期）以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり利益分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり利益分配金の割合（成長率）を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。

3ページ

- 注1：取得予定資産の「鑑定評価額」は、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後（本資料3ページの注4にて定義します。以下同じです。）の「鑑定評価額」の合計の算出には、アイミッションズパーク市川塩浜を除く保有資産については、2022年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク市川塩浜については、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。なお、各保有資産又は取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。以下同じです。
- 注2：取得予定資産の「築年数」は、不動産又は信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。
- 注3：取得予定資産の「稼働率」は、2022年7月末日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積（本資料5ページの注4にて定義します。以下同じです。）に対する賃貸面積（2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積）が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。ただし、物件の稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- 注4：「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する2023年4月3日時点を含みます。ただし、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下に算出した2022年10月4日現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。例えば、築年数及び賃貸借契約残存期間は2022年10月4日を期間算定の基準時にしており、賃貸借に関する数値は別途本資料に記載する場合を除き、原則として2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約上の数値に基づいています。以下同じです。
- 注5：2022年7月期末（第8期末）の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年7月期末（第8期末）時点の各保有資産の取得価格の合計に対する各保有資産の鑑定NOIの合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「鑑定NOI」とは、2022年7月期末（第8期末）を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。
- （平均）鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。

3ページ（続き）

- 注6：取得予定資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」には、各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOI利回りの、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。なお、鑑定NOIは、アイミッションズパーク市川塩浜を除く保有資産については、2022年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミッションズパーク市川塩浜については、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の直接還元法における運営純収益に基づく鑑定NOIを用いています。以下同じです。
- 注7：2022年7月期末（第8期末）の「平均築年数」は、2022年7月期末（第8期末）時点の保有資産である各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数の、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、取得予定資産取得後の「築年数」とは、取得予定資産取得後の各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数について、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産取得後の「平均築年数」は、取得予定資産取得後の築年数の取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。以下同じです。
- 注8：「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- 注9：「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値（Net Asset Value）を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。
 2022年7月期末（第8期末）の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

$$\frac{\text{2022年7月期末（第8期末）の純資産価値（Net Asset Value）}}{\text{2022年7月期末（第8期末）の本投資法人の発行済投資口の総口数}}$$

$$\text{2022年7月期末（第8期末）の純資産価値（Net Asset Value）} = \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の純資産額} + \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計} - \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計}$$
 取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

$$\frac{\text{取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）}}{\text{本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数（上限）}}$$

$$\text{取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）} = \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の純資産額} + \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計} - \text{2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計} + \text{取得予定資産の鑑定評価額} - \text{取得予定資産の取得予定価格} - \text{2022年7月期（第8期）の分配金総額（利益超過分配金を含みます。）} + \text{本募集における発行価額の総額*}$$
 *本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日（火）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（155,500円）を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当（2022年10月4日開催の本投資法人の役員会において決議した大和証券株式会社を割当先とする本投資口の第三者割当をいいます。以下同じです。）における発行口数の全部について、大和証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について大和証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも高くなる可能性があります。
 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、2022年7月期（第8期）の貸借対照表に記載された各数値並びに保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額等を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。
- 注10：「（総資産）LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。2022年7月期末（第8期末）の（総資産）LTVは、2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の総資産額に対する2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額の比率を記載しています。取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は、本資料9ページの注3にて定義します。
- 注11：「第1回公募増資」とは、上場後初となる2020年2月3日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第2回公募増資」とは、2020年11月20日を払込期日として行われた公募増資をいいます。以下同じです。
- 注12：取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計額を記載しており、目標数値も取得（予定）価格の合計額の目標数値を掲載していません。

3ページ（続き）

注13：借入れによる期中取得、第1回公募増資による取得及び第2回公募増資による取得においては、本投資法人が取得済みの信託受益権の準共有持分を除く残りの準共有持分の追加取得をしているため、物件数の算出に当たっては、取得済みの信託受益権の準共有持分と合わせて1物件として計算しています。以下同じです。

注14：取得予定資産の取得予定年月日（売買契約に記載された取得予定年月日をいいます。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。）は、アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分70%が2022年10月19日、残りの準共有持分30%が2023年4月3日です。アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分30%に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

4ページ

注1：取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ及び伊藤忠グループ開発物件の立地を記載しています。

注2：2022年10月4日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、伊藤忠グループの過去開発・取得実績物件（外部売却済）は、2022年10月4日現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。

注3：「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。

5ページ

注1：「ハイライト」は、本投資法人及び本資産運用会社が、ディールエージェント株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。以下同じです。

注2：「取得予定時期」は、売買契約に記載された取得予定年月日の属する月を記載しています。なお、かかる取得予定時期は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。

注3：「延床面積」、「建築時期」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建築時期」及び「構造・階数」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。以下同じです。

注4：「賃貸可能面積」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。

注5：「テナント数」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

注6：施設A～Gは、各上場投資法人のホームページの情報に基づき、上場投資法人が2022年8月末時点で保有する物流施設の所在地を示しています。

7ページ

注1：「スポンサー開発物件」の円グラフには、取得予定資産取得後のスポンサー開発物件の比率（ポートフォリオに占める伊藤忠グループ（伊藤忠グループが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（2022年10月4日現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件（以下「スポンサー開発物件」といいます。）の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。）を記載しています。円グラフの中央には、2022年7月期末（第8期末）時点及び取得予定資産取得後のポートフォリオに係るスポンサー開発物件の比率を記載しています。また、「スポンサー」とは、2022年10月4日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

7ページ（続き）

- 注2：「伊藤忠グループ顧客」とは、伊藤忠グループの顧客企業（伊藤忠グループとの取引関係を有している企業、当該企業の連結子会社、持分法適用関連会社及び持分法適用関連会社の連結子会社）をいいます。なお、「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」とは、伊藤忠グループ又は伊藤忠グループ顧客に属するテナントをいいます。以下同じです。
- 注3：「臨海周辺」は東京23区の湾岸部、「外環道周辺」は臨海周辺を除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア、「国道16号周辺」は東京外かく環状道路の外側から国道16号沿線までのエリア、「圏央道周辺」は国道16号の外側に当たるエリア（東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路である首都圏中央連絡自動車道（圏央道）がその中心です。）として、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。本投資法人は、関東エリアにおける物件の所在エリアを「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」に四分類しています（それぞれ「外環道エリア」、「国道16号エリア」、「圏央道エリア」及び「臨海エリア」と同一のエリアを指します。）。以下同じです。
- 注4：「賃貸借契約残存期間」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2022年7月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が2022年10月4日より前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、2022年10月4日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。「残存期間平均」のうち上段に記載の年数は、2022年7月期末（第8期末）時点の保有資産の2022年10月4日現在の平均賃貸借期間残存期間であり、2022年7月期（第8期）末日現在の保有資産について、2022年7月期（第8期）末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が2022年10月4日より前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）に基づき、2022年10月4日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料ベースで加重平均して小数第2位を四捨五入して算出しています。また、取得予定資産取得後の「残存期間平均」は、保有資産及び取得予定資産の賃貸借契約残存期間（2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が2022年10月4日より前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）を、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注5：「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。以下同じです。
- 注6：「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業（顧客企業）が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。「大手3PL」とは、本投資法人の保有資産及び取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。
- 注7：「スポンサー開発物件」、「投資エリア」及び「築年数」の円グラフは、取得（予定）価格をベースに算出して作成しています。
- 注8：「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」、「賃貸借契約残存期間」及び「テナント企業の業種」の円グラフは、年間賃料をベースに算出して作成しています。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントを基準としています。「年間賃料」は、2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、賃貸借契約残存期間については、満了日が2022年10月4日より前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下同じです。
- 注9：各円グラフに記載された比率は、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。

8ページ

- 注1：「信用格付」及び「JCRの格付」は、株式会社日本格付研究所による本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- 注2：「FTSE EPRA Nareit Index」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」の略称であり、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と共同開発した国際的な不動産投資指数です。国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

9ページ

注1：「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（International Capital Market Association。以下「ICMA」といいます。）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。

注2：取得予定資産取得後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

取得予定資産取得後の有利子負債残高 = 2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額 + 本借入れ（本資料9ページの「本借入れの概要（予定）」に記載の借入れをいいます。以下同じです。）の借入予定額11,550百万円* - 2022年8月31日に返済済みの借入額5,040百万円 + 2022年8月31日に実施した借入れの借入額5,000百万円 - 取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入金（以下「消費税ローン」といいます。）170百万円（以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。） - 本第三者割当による新投資口発行の手取金を原資として返済を行うことを予定している借入金（以下「OAOローン」といいます。）512百万円（以下「OAOローンの返済予定額」といいます。）

* 本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の2022年10月4日現在における見込額（10,878,000,000円）を勘案した、2022年10月4日現在の借入見込額を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、2022年10月4日現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の「有利子負債残高」、「巡航（総資産）LTV」、「固定金利比率」、「長期負債比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は変動する可能性があります。

注3：取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の有利子負債残高 ÷ 取得予定資産取得後の総資産額

取得予定資産取得後の総資産額 = 2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の総資産額 + 本借入れの借入予定額11,550百万円 + 本募集における発行価額の総額* - 2022年8月31日に返済済みの借入金5,040百万円 + 2022年8月31日に実施した借入れの借入額5,000百万円 - 消費税ローンの返済予定額170百万円 - OAOローンの返済予定額512百万円

* 本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（155,500円）を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、大和証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について大和証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも高くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも低くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも高くなる可能性があります。

注4：取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高のうち固定金利による有利子負債（金利スワップ契約に基づき金利が固定化されている、又はされる予定の借入れを含みます。）の借入（予定）額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

注5：取得予定資産取得後の「長期負債比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高のうち、借入れ実行日から返済期限までが1年超の有利子負債の借入（予定）額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

注6：取得予定資産取得後の「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、取得予定資産取得後の巡航（総資産）LTVから、（総資産）LTVを45%まで引き上げることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行のみによって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

注7：「長期発行体格付 日本格付研究所（JCR）」は、株式会社日本格付研究所による本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。なお、2022年10月4日現在の格付を記載しています。

9ページ（続き）

- 注8：本借入れについては、2022年10月4日現在における予定を記載したものであり、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。また、2022年10月4日現在、本借入れに係る金利スワップ契約も締結されていないため、実際に金利の固定化がなされることも保証されていません。したがって、「固定金利比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、本借入れ及び金利スワップに係る契約が締結されるか否か並びに実際に締結される本借入れ及び金利スワップ契約の内容により変動する可能性があり、実際の取得予定資産取得後の指標と一致するとは限りません。
- 注9：「借入予定金額」は、借入予定額（本募集における発行価額の総額の2022年10月4日現在における見込額を勘案した、本借入れに係る2022年10月4日現在の借入見込額）を記載しています。最終的な借入額は、本募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。なお、本借入れには、消費税ローン及びOAローンが含まれます。
- 注10：返済予定日が2023年5月31日及び2023年9月29日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。
- 注11：返済予定日が2028年9月29日、2030年3月29日、2030年4月30日及び2031年3月31日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。
- 注12：2022年10月4日現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、9ページに記載の「本借入れの概要（予定）」については、2022年10月4日現在における予定を記載したものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額、利率等も変更されることがあります。
- 注13：「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。以下同じです。
- 注14：本借入れを含めた借入れ（消費税ローン及びOAローンを除きます。）及び投資法人債の返済期限の分散状況を記載していますが、2022年10月4日現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、2022年10月4日現在における予定に基づくものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。

10ページ

- 注1：2022年10月4日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、2022年10月4日現在、スポンサー開発物件のうち、（仮称）アイミッションズパーク箕面、（仮称）アイミッションズパーク春日井、（仮称）アイミッションズパーク桑名及び（仮称）アイミッションズパーク吉川美南の開発は完了しておらず、予定面積は2022年10月4日現在の計画に基づくものです。スポンサー開発物件のうち、一部については開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。
- 注2：伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。

11ページ

- 注1：「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニーにおいて構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。
- 注2：「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。
- 注3：「10万社に及ぶ豊富な取引顧客網」とは、伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2022年10月4日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。
- 注4：「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。
- 注5：伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。
- 注6：＜合併前＞の「伊藤忠リート・マネジメント」は、本合併における吸収合併消滅会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社、「A D インベストメント・マネジメント」とは、本合併における吸収合併存続会社である商号変更前の本資産運用会社（旧商号：A D インベストメント・マネジメント株式会社）をいいます。＜合併後＞の「伊藤忠リート・マネジメント」は、本資産運用会社をいいます。

12ページ

注1：「EPU」とは、1口当たり当期純利益をいい、「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。

注2：「運用報酬体系の変更：上限料率低減 運用報酬総額を10%近く低減」とは、運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させることであり、2022年7月期（第8期）の業績を基に変更前の運用報酬体系と変更後の運用報酬体系に基づきそれぞれ試算した運用報酬総額を比較したとき、10%近く低減することを意味します。以下同じです。

注3：「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組を意味します。

注4：「外部成長」に記載の取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計額を記載しており、目標数値も取得（予定）価格の合計額の目標数値を掲載しています。

注5：本投資法人は、テナントとの密なコミュニケーションを通じてテナントと信頼関係を構築することにより醸成される、テナントが賃貸借契約期間満了後も再契約により引き続き入居する意向を保つ関係性のことを「テナント粘性性」と呼んでいます。以下同じです。

注6：「NOI」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除したものをいいます。

注7：「DBJGB」とは、DBJ Green Building認証の略称であり、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組を支援しているとされています。当該認証における評価ランクは、5段階（★～★★★★★）があります。以下同じです。

注8：「BELS」とは、国土交通省が制定した「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした制度をいいます（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は、5段階（★～★★★★★）で表示されます。以下同じです。

注9：「グリーンリース」とは、オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。例えば、本投資法人では、テナントとの間で、照明器具のLED化によりテナントの電気料金を削減するとともに、テナントが追加的にグリーンリース料を支払う旨を合意している例があります。

注10：築年経過物件の再開発の検討、「コミットメントライン導入の検討」、「役員持投資口会設立検討」は、あくまでも2022年10月4日現在、本投資法人又は本資産運用会社が検討しているにとどまり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

注11：本投資法人に関する取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下に算出した2022年10月4日現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。

13ページ

注1：「取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期（年間賃料ベース）」は、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2022年7月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が2022年10月4日より前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、当該契約に規定された賃貸借契約満了日が属する決算期を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。破線部については、満了日が2022年10月4日現在よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、2022年10月4日現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある区画の2022年7月末日現在における賃貸借契約の満了時期を記載しています。

14ページ

注1：伊藤忠グループの企業理念である「三方よし」の詳細については、2022年4月26日付有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ①本投資法人の基本戦略(ロ) 伊藤忠グループ及び本投資法人の使命」をご参照ください。

注2：「国連グローバル・コンパクト」とは、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組をいいます。

14ページ (続き)

注3：「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD : Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事會 (FSB) により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

15ページ

注1：「目標・KPI」に記載の各事項については、あくまでも2022年10月4日現在の目標又はKPI (重要業績評価指標) であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

16ページ

注1：ESGの取組については、本投資法人が主体となり取り組んでいるものについては「本投資法人」、本資産運用会社が主体となり取り組んでいるものについては「資産運用会社」、スポンサーグループが主体となり取り組んでいるものについては「スポンサーグループ」と記載しています。以下20ページまで同じです。

注2：「脱炭素社会に向けた長期目標の設定」に記載の長期目標は、あくまでも2022年10月4日現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

注3：「環境データの継続した取得」に記載の「環境データ取得カバー率」は、本投資法人の保有資産のうち、環境データの取得ができた区画の面積を、本投資法人の保有資産の総賃貸可能面積で除し、小数第1位を四捨五入しています。

注4：「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価の名称であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBリアルエステイト評価」は、個別の不動産ではなく、不動産会社・ファンド単位でサステナビリティへの取組を評価することの特徴としており、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンド (総資産額合計5.7兆米ドル (約627兆円、1米ドル=110円で換算)) が参加しました。「Green Star」とは、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された事業者に付与される称号です。以下同じです。

注5：「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、その評価はGreen1(F)を最上位とする5段階 (Green1(F)~Green5(F)) で表示されます。

17ページ

注1：「取得検討中」と記載している物件については、各認証の取得を検討していますが、2022年10月4日現在で決定している事実はなく、今後取得できる保証もありません。

19ページ

注1：本募集後の比率は、本第三者割当における発行口数の全部について、大和証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について大和証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

21ページ

注1：第8期 (2022年7月期) の「実績 (B)」と「予想 (A)」は、表示単位未満を切り捨てて記載していますが、「差異 (B) - (A)」は表示単位未満を切り捨てる前の金額の差異を算出し、表示単位未満を切り捨てて記載しているため、記載されている「実績 (B)」から「予想 (A)」を差し引いた数値とは一致しない場合があります。

25ページ

注1：本「物流施設の需給バランス」において、「関西エリア」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「新規供給」、「新規需要」及び「空室率」の数値は、延床面積又は敷地面積10,000㎡以上の賃貸物流施設を調査対象として、株式会社一五不動産情報サービスにて算出したものです。なお、調査対象のうち、以下に該当する施設は集計対象外とします。そのため、延床面積又は敷地面積が10,000㎡以上の賃貸物流施設が全て含まれているものではありません。

(1) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設

(例：物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設)

(2) 不動産開発又は運用において、公的セクターが関与している施設（例：第3セクターによる開発物件等）

(3) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設（例：親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している場合等）

上記分類による調査棟数は、関東エリア557棟、関西エリア160棟（2022年7月時点）であり、2022年9月12日時点の公表データを集計するとともに、各物件のテナント入居及び空室状況について実地確認及びヒアリングにより調査しています。

「新規供給」及び「新規需要」の2022年及び2023年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、株式会社一五不動産情報サービスで予測を行った結果算出されたものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。また、暦年の需給データは、四半期データから算出しているため、当年2月～翌年1月までの合計値となっています。

「新規供給」とは、調査対象となっている賃貸物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積（該当する賃貸物流施設の賃貸可能面積の合計値。以下、本注1において同じです。）の増加又は減少分をいいます。

「新規需要」とは、調査対象となっている賃貸物流施設のテナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積（該当する賃貸物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値）の増加又は減少分をいいます。

「空室率」は、調査対象となっている賃貸物流施設の空室面積（該当する賃貸物流施設の空室面積の合計値）を賃貸可能面積で除した数値をいいます。また、各年の空室率は、各年10月時点のデータを使用しています。

26ページ

注1：「Eコマース売上高（物販系）」は、経済産業省「電子商取引実態調査」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。「Eコマース売上高」は、B to C（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。

注2：「Eコマース化率」は、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指し、経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査」にて集計した数値です。サービス系分野及びデジタル系分野を除いた、物販系分野の取引を算出対象としています。

注3：「Eコマース売上高（物販、サービス系）」は、経済産業省「令和3年度 電子商取引に関する市場調査」及び株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」の資料を基に本資産運用会社で作成した数値です。日本国内のB to C-EC（消費者向け電子商取引）市場規模は、物販系分野だけでなく、サービス系分野やデジタル系分野を含んでいます。

注4：「3PL市場規模」は、「月刊ロジスティクス・ビジネス（2021年9月号）」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

注5：「先進的物流施設の割合」は、国土交通省「建築着工統計」、総務省「固定資産の価格等の概要調査」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。「その他物流施設」、「中大型物流施設」及び「先進的物流施設」の物流施設全体のストックは、日本国内に所在する全ての物流倉庫を対象としています。「中大型物流施設」は、日本国内に所在する延床面積5,000㎡以上の物流倉庫を対象としています。「先進的物流施設」は、日本国内に所在する延床面積10,000㎡以上かつ築20年未満（竣工時期2002年～2021年）の賃貸物流施設を対象としています。

27ページ

- 注1： 期末帳簿価格は第8期（2022年7月期）の期末帳簿価格を記載しています。IMP市川塩浜には期末帳簿価格がないため、期末帳簿価格合計にも含まれていません。
- 注2： 「含み益」は、保有資産については2022年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額から第8期（2022年7月期）の期末帳簿価格を控除し、取得予定資産については2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額から取得予定価格を控除して求めています。なお、含み益が実現されることが保証されているわけではありません。
- 注3： 「直接還元利回り」は、保有資産については2022年7月末日、取得予定資産については2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。
- 注4： 「築年数」は、不動産又は信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 注5： 「稼働率」は、2022年7月末日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、物件の稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- 注6： 「PML値」は、取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）に基づき記載しています。